

NUTZWERTGUTACHTEN

für die Festsetzung der Nutzwerte gem. § 9 Abs 1. WEG 2002,

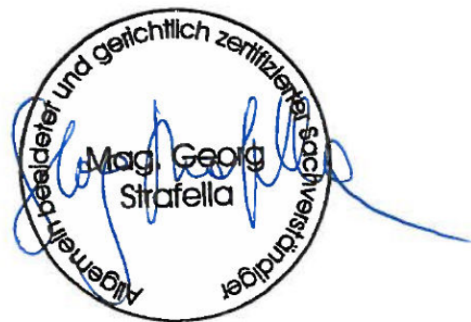
für die Liegenschaft

1110 Wien, Lorystraße 2,

EZ 287, KG Simmering

Grundlagen:

1. Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), BGBl. I Nr. 70/2002
idF. des BGBl. I Nr. 124/2006
2. Bestandspläne vom 06.06.2016



Wien, am 13.06.2016

Unterschrift und Rundsiegel

Auf der ggst. Liegenschaft befinden sich gem. § 6 Abs. 1 Z 2 WEG 2002 folgende wohnungseigentumstaugliche Objekte:

27	wohnungseigentumstaugliche Objekte
----	------------------------------------

Aufgliederung gem. Bestandsplan	
16	Wohnungen
0	Büro
1	Garage - KFZ Abstellplätze
10	Garage - KFZ Stapelparker

wohnungseigentumstaugliche Objekte	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Wohnungen	16	16	0
Büro	0	0	0
Garage - KFZ Abstellplätze	1	1	0
Garage - KFZ Stapelparker	10	10	0

Ferner befinden sich auf der ggst. Liegenschaft noch folgende, den wohnungseigentumstauglichen Objekten zuzuordnende Zubehörteile im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002:

Zubehörteile	Anzahl	bewertet	nicht bewertet
Kellerabteile	16	16	0
Garten	2	2	0

Erläuterungen:

1. Die in der Nutzwertberechnung angeführten Regelnutzwerte wurden nach der allgemeinen Verkehrsauffassung festgesetzt, wobei als Regelnutzwert pro m² der Wert 1,0 als Bezugsbasis dient.
2. Der Nutzwert einer selbstständigen Räumlichkeit oder eines Zuordnungsteiles wird gemäß § 8 Abs. 1 WEG 2002 unter Rundung der Dezimalstellen in einer ganzen Zahl ausgedrückt.
3. Allfällig vorhandene Terrassen und Balkone werden im Sinne des § 8 Abs. 2 WEG 2002 durch einen Nutzwertzuschlag zum wohnungseigentumstauglichen Objekt wert erhöhend berücksichtigt, dies in einer ganzen Zahl (§ 8 Abs. 1).
1. Allfällige Loggien werden mit 50% des zugehörenden Wohnungsregelnutzwertes berücksichtigt.

Regelnutzwerte:

Bezeichnung	RNW
RNW für Wohnung	1,00
RNW für Büro	1,10
RNW für Einlagerungsraum im KG	0,20
RNW für Loggia	0,50
RNW für Garten	0,10
RNW für Terrasse und Balkone im Sinne der Zuschlagsberechnung des § 8 Abs. 2 WEG 2002 25% des zugehörigen Wohnnutzwertes	
RNW für Abstellplätze für KFZ in Garage	0,70
RNW für Stapelparker KFZ oben (80% vom RNW)	0,56
RNW für Stapelparker KFZ unten (70% vom RNW)	0,49

Zu- und Abschläge:

Abschläge	
Lage im EG	-10,00%

Zuschläge	
Lage im Terrassengeschoß/ DG	15,00%

NUTZWERTBERECHNUNG

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
1. UG	Stellplatz 1	KFZ Stapelparker Nr. 1 unten	14,66	0,49	7,00	7
1. UG	Stellplatz 2	KFZ Stapelparker Nr. 2 oben	14,66	0,56	8,00	8
1. UG	Stellplatz 3	KFZ Stapelparker Nr. 3 unten	14,66	0,49	7,00	7
1. UG	Stellplatz 4	KFZ Stapelparker Nr. 4 oben	14,66	0,56	8,00	8
1. UG	Stellplatz 5	KFZ Stapelparker Nr. 5 unten	14,66	0,49	7,00	7
1. UG	Stellplatz 6	KFZ Stapelparker Nr. 6 oben	14,66	0,56	8,00	8
1. UG	Stellplatz 7	KFZ Stapelparker Nr. 7 unten	14,05	0,49	7,00	7
1. UG	Stellplatz 8	KFZ Stapelparker Nr. 8 oben	14,05	0,56	8,00	8
1. UG	Stellplatz 9	KFZ Stapelparker Nr. 9 unten	14,05	0,49	7,00	7
1. UG	Stellplatz 10	KFZ Stapelparker Nr. 10 oben	14,05	0,56	8,00	8
1. UG	Stellplatz 11	Abstellpl. f. KFZ - Garage	12,50	0,70	9,00	9

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
EG	TOP 1	Regelnutzwert		1,00		
		Lage im EG		-0,10		
				0,90		
		Wohnung mit Terrasse	60,51	0,90	54,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			2,00	
					56,00	
		Einlagerungsraum zu TOP 1	1,77	0,20	1,00	
		Garten	16,55	0,10	2,00	
						59
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Terrasse	9,66	0,23	2,00	

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
EG	TOP 2	Regelnutzwert		1,00		
		Lage im EG		-0,10		
				0,90		
		Wohnung mit Terrasse	50,68	0,90	46,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			4,00	
					50,00	
		Einlagerungsraum zu TOP 2	1,81	0,20	1,00	
		Garten	18,90	0,10	2,00	
						53
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Terrasse	17,52	0,23	4,00	

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
1. OG	TOP 3	Regelnutzwert		1,00		
		Wohnung mit Balkon	74,65	1,00	75,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			2,00	
					77,00	
		Einlagerungsraum zu TOP 3	1,49	0,20	1,00	
						78
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Balkon	7,35	0,25	2,00	

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
1. OG	TOP 4	Regelnutzwert		1,00		
		Wohnung	76,15	1,00	76,00	
		Einlagerungsraum zu TOP 4	2,28	0,20	1,00	
						77

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
1. OG	TOP 5	Regelnutzwert		1,00		
		Wohnung mit Balkon	58,91	1,00	59,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			2,00	
					61,00	
		Einlagerungsraum zu TOP 5	2,17	0,20	1,00	
						62
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Balkon	9,00	0,25	2,00	

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
2. OG	TOP 6	Regelnutzwert		1,00		
		Wohnung mit Balkon	74,95	1,00	75,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			2,00	
					77,00	
		Einlagerungsraum zu TOP 6	1,74	0,20	1,00	
						78
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Balkon	7,35	0,25	2,00	

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
2. OG	TOP 7	Regelnutzwert		1,00		
		Wohnung mit Balkon	40,80	1,00	41,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			1,00	
					42,00	
		Einlagerungsraum zu TOP 7	1,30	0,20	1,00	
						43
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Balkon	4,50	0,25	1,00	

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
2. OG	TOP 8	Regelnutzwert		1,00		
		Wohnung mit Balkon	94,80	1,00	95,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			3,00	
					98,00	
		Einlagerungsraum zu TOP 8	1,70	0,20	1,00	
						99
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Balkon	13,50	0,25	3,00	

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
3. OG	TOP 9	Regelnutzwert		1,00		
		Wohnung mit Balkon	74,13	1,00	74,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			2,00	
					76,00	
		Einlagerungsraum zu TOP 9	1,44	0,20	1,00	
						77
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Balkon	7,35	0,25	2,00	

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
3. OG	TOP 10	Regelnutzwert		1,00		
		Wohnung mit Balkon	40,80	1,00	41,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			1,00	
					42,00	
		Einlagerungsraum zu TOP 10	1,44	0,20	1,00	
						43
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Balkon	4,50	0,25	1,00	

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
3. OG	TOP 11	Regelnutzwert		1,00		
		Wohnung mit Balkon	94,59	1,00	95,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			3,00	
					98,00	
		Einlagerungsraum zu TOP 11	1,44	0,20	1,00	
						99
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Balkon	13,50	0,25	3,00	

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
4. OG	TOP 12	Regelnutzwert		1,00		
		Wohnung mit Balkon	74,91	1,00	75,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			2,00	
					77,00	
		Einlagerungsraum zu TOP 12	1,44	0,20	1,00	
						78
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Balkon	7,35	0,25	2,00	

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
4. OG	TOP 13	Regelnutzwert		1,00		
		Wohnung mit Balkon	40,27	1,00	40,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			1,00	
					41,00	
		Einlagerungsraum zu TOP 13	1,66	0,20	1,00	
						42
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Balkon	4,50	0,25	1,00	

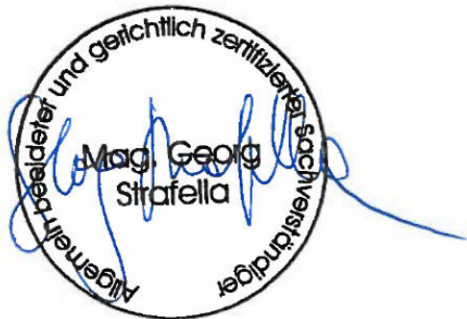
Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
4. OG	TOP 14	Regelnutzwert		1,00		
		Wohnung mit Balkon	93,52	1,00	94,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			3,00	
					97,00	
		Einlagerungsraum zu TOP 14	1,38	0,20	1,00	
						98
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Balkon	13,50	0,25	3,00	

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m²	RNW	Einzel-NW	Gesamt-NW
1. DG/ 2. DG	Top 15	Regelnutzwert		1,00		
		Lage im DG/Terrassengeschoss		0,15		
				1,15		
		Wohnung mit Terrasse				
		Anteil 1. DG	70,04	1,15	81,00	
		Anteil 2. DG	30,11	1,15	35,00	
			100,15		116,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			22,00	
					138,00	
		Einlagerungsraum zu TOP 15	1,74	0,20	1,00	
						139
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Terrassen	76,64	0,29	22,00	

Ebene	TOP	Bezeichnung	Nutzfl. in m ²	RNW	Einzel- NW	Gesamt-NW
1. DG/ 2. DG	TOP 16	Regehnutzwert		1,00		
		Lage im Terrassengeschoss		0,15		
				1,15		
		Wohnung mit Terrasse				
		Anteil 1. DG	73,09	1,15	84,00	
		Anteil 2. DG	38,87	1,15	45,00	
			111,96		129,00	
		Zuschlag § 8/2 WEG 2002			15,00	
					144,00	
		Einkagerungsraum zu TOP 16	1,80	0,20	1,00	
						145
		Zuschlagsberechnung iSd. § 8 Abs. 2 WEG 2002:				
		Terrassen	50,89	0,29	15,00	

Summe der Nutzwerte aller Liegenschaftsanteile	1.354
---	--------------

Wien, am 13.06.2016
gez.



Mag. Georg Strafella
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Immobiliensachverständiger

ZUSAMMENSTELLUNG DER NUTZWERTE

**1110 Wien, Lorystraße 2,
EZ 287, KG Simmering**

Lage	Top	Einheit	Gesamt-NW
1. UG	Stellplatz 1	KFZ Stapelparker Nr. 1 unten	7
1. UG	Stellplatz 2	KFZ Stapelparker Nr. 2 oben	8
1. UG	Stellplatz 3	KFZ Stapelparker Nr. 3 unten	7
1. UG	Stellplatz 4	KFZ Stapelparker Nr. 4 oben	8
1. UG	Stellplatz 5	KFZ Stapelparker Nr. 5 unten	7
1. UG	Stellplatz 6	KFZ Stapelparker Nr. 6 oben	8
1. UG	Stellplatz 7	KFZ Stapelparker Nr. 7 unten	7
1. UG	Stellplatz 8	KFZ Stapelparker Nr. 8 oben	8
1. UG	Stellplatz 9	KFZ Stapelparker Nr. 9 unten	7
1. UG	Stellplatz 10	KFZ Stapelparker Nr. 10 oben	8
1. UG	Stellplatz 11	Abstellpl. f. KFZ - Garage	9
EG	TOP 1	Wohnung mit Terrasse	59
EG	TOP 2	Wohnung mit Terrasse	53
1. OG	TOP 3	Wohnung mit Balkon	78
1. OG	TOP 4	Wohnung	77
1. OG	TOP 5	Wohnung mit Balkon	62
2. OG	TOP 6	Wohnung mit Balkon	78
2. OG	TOP 7	Wohnung mit Balkon	43
2. OG	TOP 8	Wohnung mit Balkon	99
3. OG	TOP 9	Wohnung mit Balkon	77
3. OG	TOP 10	Wohnung mit Balkon	43
3. OG	TOP 11	Wohnung mit Balkon	99
4. OG	TOP 12	Wohnung mit Balkon	78
4. OG	TOP 13	Wohnung mit Balkon	42
4. OG	TOP 14	Wohnung mit Balkon	98
1. DG/ 2. DG	TOP 15	Wohnung mit Terrasse	139
1. DG/ 2. DG	TOP 16	Wohnung mit Terrasse	145
Summe der Nutzwerte			1.354

NUTZFLÄCHENAUFSTELLUNG

Ebene	Bezeichnung	m²
1. UG	PK W-Stellplatz 1	14,66
	PK W-Stellplatz 2	14,66
	PK W-Stellplatz 3	14,66
	PK W-Stellplatz 4	14,66
	PK W-Stellplatz 5	14,66
	PK W-Stellplatz 6	14,66
	PK W-Stellplatz 7	14,05
	PK W-Stellplatz 8	14,05
	PK W-Stellplatz 9	14,05
	PK W-Stellplatz 10	14,05
	PK W-Stellplatz 11	12,50

Ebene	Bezeichnung	m²
1. UG	Einlagerungsraum Top 1	1,77
	Einlagerungsraum Top 2	1,81
	Einlagerungsraum Top 3	1,49
	Einlagerungsraum Top 4	2,28
	Einlagerungsraum Top 5	2,17
	Einlagerungsraum Top 6	1,74
	Einlagerungsraum Top 7	1,30
	Einlagerungsraum Top 8	1,70
	Einlagerungsraum Top 9	1,44
	Einlagerungsraum Top 10	1,44
	Einlagerungsraum Top 11	1,44
	Einlagerungsraum Top 12	1,44
	Einlagerungsraum Top 13	1,66
	Einlagerungsraum Top 14	1,38
	Einlagerungsraum Top 15	1,74
	Einlagerungsraum Top 16	1,80

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
EG	TOP 1	VR	8,48
		Bad/WC	7,41
		Zimmer	10,00
		Zimmer	10,76
		AR	1,36
		Wohnen	22,50
Summe TOP 1			60,51
Terrasse zu TOP 1			9,66
Garten zu TOP 1			16,55
Einlagerungsraum zu TOP 1			1,77

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
EG	TOP 2	VR	6,25
		AR	1,95
		BAD	4,52
		WC	2,99
		Wohnküche	22,43
		Zimmer	12,54
Summe TOP 2			50,68
Terrasse zu TOP 2			17,52
Garten zu TOP 2			18,90
Einlagerungsraum zu TOP 2			1,81

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
1. OG	TOP 3	VR	10,48
		WC	1,70
		Bad	5,62
		AR	1,17
		AR	1,07
		Wohnräume	30,86
		Zimmer 1	12,10
		Zimmer 2	11,65
		Summe TOP 3	
Balkon zu TOP 3			7,35
Einlagerungsraum zu TOP 3			1,49

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
1. OG	TOP 4	VR	4,53
		WC	1,87
		Bad	3,80
		Wohnküche	27,03
		AR	27,53
		Zimmer	11,39
Summe TOP 4			76,15
Einlagerungsraum zu TOP 4			2,28

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
1. OG	TOP 5	VR	8,26
		AR	2,47
		WC	2,73
		Bad	5,05
		Wohnküche	29,11
		Zimmer	11,29
Summe TOP 5			58,91
Balkon zu TOP 5			9,00
Einlagerungsraum zu TOP 5			2,17

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
2. OG	TOP 6	VR	7,66
		WC	1,70
		Bad	9,56
		AR	1,47
		Wohnküche	30,82
		Zimmer 1	12,99
		Zimmer 2	10,75
Summe TOP 6			74,95
Balkon zu TOP 6			7,35
Einlagerungsraum zu TOP 6			1,74

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
2. OG	TOP 7	VR	3,97
		WC	1,93
		Bad	3,80
		Wohnküche	19,71
		Zimmer	11,39
Summe TOP 7			40,80
Balkon zu Top 7			4,50
Einlagerungsraum zu TOP 7			1,30

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
2. OG	TOP 8	VR	5,86
		Bad/ WC	5,39
		AR	3,07
		Gang	7,89
		Küche	6,15
		Wohnen	31,65
		Zimmer 1	11,29
		Zimmer 2	13,40
		Zimmer 3	10,10
Summe TOP 8			94,80
Balkon zu TOP 8 (Balkon 1 und Balkon 2)			13,50
Einlagerungsraum zu TOP 8			1,70

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
3. OG	TOP 9	VR	8,59
		WC	1,70
		AR	2,24
		AR	1,47
		Bad	5,53
		Wohnküche	30,86
		Zimmer 1	12,99
		Zimmer 2	10,75
Summe TOP 9			74,13
Balkon zu TOP 9			7,35
Einlagerungsraum zu TOP 9			1,44

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
3. OG	TOP 10	VR	3,98
		WC	1,93
		Bad	3,80
		Wohnküche	19,70
		Zimmer	11,39
Summe TOP 10			40,80
Balkon zu TOP 10			4,50
Einlagerungsraum zu TOP 10			1,44

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
3. OG	TOP 11	VR	5,68
		WC	3,82
		Bad/ WC	6,19
		AR	3,14
		Küche	7,33
		Flur	5,43
		Wohnen	27,74
		Zimmer 1	11,29
		Zimmer 2	13,90
		Zimmer 3	10,07
Summe TOP 11			94,59
Balkon zu TOP 11 (Balkon 1 und Balkon 2)			13,50
Einlagerungsraum zu TOP 11			1,44

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
4. OG	TOP 12	VR	8,35
		WC	1,70
		AR	1,47
		Bad	9,55
		Wohnküche	30,10
		Zimmer 1	12,99
		Zimmer 2	10,75
Summe TOP 12			74,91
Balkon zu TOP 12			7,35
Einlagerungsraum zu TOP 12			1,44

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
4. OG	TOP 13	VR	4,53
		WC	1,87
		Bad	3,80
		Wohnküche	18,68
		Zimmer	11,39
Summe TOP 13			40,27
Balkon zu TOP 13			4,50
Einlagerungsraum zu TOP 13			1,66

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
4. OG	TOP 14	VR	6,81
		WC	3,33
		Dusche	3,28
		AR	3,08
		Flur	2,47
		Bad/ WC	5,63
		AR	2,90
		Wohnküche	29,47
		Zimmer 1	11,29
		Zimmer 2	25,26
Summe TOP 14			93,52
Balkon zu TOP 14 (Balkon 1 und Balkon 2)			13,50
Einlagerungsraum zu TOP 14			1,38

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
1. DG	TOP 15	VR	6,73
		Wohnküche	34,91
		Bad/ WC	6,43
		Zimmer 1	10,47
		Zimmer 2	11,50
		Zwischensumme 1. DG	70,04
2. DG		Flur	6,80
		Bad	3,29
		WC	1,97
		Zimmer	12,64
		AR	5,41
		Zwischensumme 2. DG	30,11
Summe TOP 15			100,15
Terrassen zu TOP 15 - 1. DG und 2. DG			76,64
Einlagerungsraum zu TOP 15			1,74

Ebene	Einheit	Bezeichnung	m²
1. DG	TOP 16	Vorraum	9,63
		Flur	8,53
		AR	3,29
		Bad	4,59
		Bad/ WC	4,83
		Zimmer 1	11,33
		Zimmer 2	17,33
		Zimmer 3	13,56
		Zwischensumme 1. DG	73,09
2. DG	TOP 16	Wohnküche	38,87
		Zwischensumme 2. DG	38,87
Summe TOP 16			111,96
Terrassen zu TOP 16 - 1. DG und 2. DG			50,89
Einlagerungsraum zu TOP 16			1,80

